ABZ

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 4: **Renovieren, Sanieren**

PDF erstellt am: **03.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Verantwortlich für diese Seite:
Paul Sprecher, Geschäftsleiter
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Gertrudstrasse 103, 8055 Zürich
Telefon 01/461 08 55

Neues Mietrecht: Kündigungen

Das neue, bereits seit dem 1. Juli 1990 in Kraft stehende Mietrecht hat uns veranlasst, die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag neu zu fassen und allen unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zuzustellen. Da es sich um einen langen Text handelt, dürfte ein Vergleich der bisherigen mit der neuen Fassung für den einzelnen recht mühsam sein. Wir wollen deshalb an dieser Stelle von Zeit zu Zeit darauf hinweisen, warum bestimmte Änderungen erfolgen mussten und was das konkret bedeuten kann.

Heute wollen wir aufzeigen, was sich bezüglich Kündigungen geändert hat. Hier ist in erster Linie zu betonen, dass das in Artikel 6 unserer Statuten verankerte Wohnrecht unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter durch die neue Gesetzgebung nicht tangiert wird. Nach wie vor kann die ABZ einen Wohnungsmietvertrag nur unter ganz bestimmten, sehr einschränkend formulierten Bedingungen kündigen.

Im Gegensatz dazu steht es den Mietern jederzeit frei, ihre Wohnung zu kündigen. Das einzige, was sie dabei einhalten müssen, sind die Fristen und Termine. Die Kündigungsfrist wurde – entsprechend der ohnehin schon seit einiger Zeit geltenden Praxis – von vier auf drei Monate verkürzt. Kündigungstermine sind entsprechend dem Ortsgebrauch Ende März und Ende September.

Was aber, wenn die dreimonatige Frist nicht eingehalten werden kann oder wenn ein Mieter auf ein anderes Datum kündigen möchte? Nach dem Gesetz gilt eine nicht frist- oder termingemäss ausgesprochene Kündigung auf den nächsten Termin, auf welchen sie vertraglich zulässig wäre. Eine im Juli erklärte Kündigung per Ende September würde also erst per Ende März des folgenden Jahres rechtswirksam, weil die dreimonatige Frist nicht eingehalten ist. Dasselbe würde für eine im September ausgesprochene Kündigung per Ende Dezember gelten, weil Ende Dezember kein Kündigungstermin ist. In beiden Fällen wäre der Mieter verpflichtet, den Mietzins noch bis Ende März des folgenden Jahres zu bezahlen, längstens aber bis zur Weitervermietung der Wohnung.

Da auf der einen Seite eine grosse Wohnungsnot herrscht, auf der anderen Seite die meisten Wohnungen der ABZ ausserordentlich günstig sind, müssen wir aber von diesen Bestimmungen in der Regel keinen Gebrauch machen. Fast immer ist es uns möglich, die Wohnung genau auf jenen Termin weiterzuvermieten, welchen der ausziehende Mieter wünscht. Eine Garantie dafür können wir aber nicht bieten, vor allem nicht bei sehr kurzfristigen Kündigungen.

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen ermöglichen es dem nicht frist- oder termingerecht kündigenden Mieter aber auch, sich dadurch von seinen Verpflichtungen zu befreien, dass er einen zahlungsfähigen und für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 Abs. 1 OR). Als in diesem Sinne «zumutbar» kann nach übereinstimmender Auffassung aller von uns befragten Stellen nur ein Nachfolgemieter gelten, der – namentlich bezüglich der Personenzahl – unseren Vermietungsrichtlinien entspricht. Bei subventionierten Wohnungen muss der Nachfolgemieter selbstverständlich auch die Voraussetzungen zum Bezug einer solchen Wohnung erfüllen (z. B. Personenzahl, Alter, Wohnsitzfrist, Einkommen, Vermögen). Auch muss unserer Verwaltung genügend Zeit eingeräumt werden, um zu prüfen, ob der vorgeschlagene Nachfolgemieter alle diese Voraussetzungen aufweist.

Sollten Sie also in die Lage kommen, Ihre Wohnung auf einen ausservertraglichen Termin oder mit einer Frist von weniger als drei Monaten kündigen zu müssen, dann empfehlen wir Ihnen, nicht mit der Suche nach einem Ersatzmieter zu beginnen und dabei möglicherweise viel Zeit zu verlieren. Viel besser ist es, uns das Kündigungsschreiben so frühzeitig wie möglich zu senden, damit wir die Wohnung einem der in unserem Computer gespeicherten Bewerber anbieten können und, wenn dieser ablehnen sollte, einem zweiten, dritten usw. Selbstverständlich können Sie parallel dazu nach einem Ersatzmieter Ausschau halten. Sie sollten sich aber vorher bei unserer Vermietungsabteilung nach den Voraussetzungen erkundigen, die dieser erfüllen muss.

«Ferienhunde»

Bekanntlich ist in der ABZ das Halten von Hunden nicht gestattet. Ausnahmen von dieser Regel sind möglich, wenn es sich um sogenannte «Ferienhunde» handelt, das heisst, wenn bei Ferienabwesenheit eines ausserhalb der ABZ wohnenden Verwandten oder Bekannten dessen Hund vorübergehend aufgenommen werden soll. Dafür gelten aber ganz bestimmte Regeln, die nicht allgemein bekannt zu sein scheinen und die deshalb hier erwähnt werden sollen:

1. Auch in bezug auf «Ferienhunde» gilt selbstverständlich Ziffer 8 der Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, wonach das Halten von Haustieren ohne schriftliche Zustimmung untersagt ist. Deshalb muss genügend lange vor der geplanten Aufnahme eines solchen Tiers ein entsprechendes Gesuch an die Verwaltung gestellt werden. Darin ist anzugeben, wem der Hund gehört und von wann bis wann er aufgenommen werden soll.
2. Bewilligungen zur Aufnahme von «Ferienhunden» werden für höchstens drei Wochen pro Jahr erteilt. Es kann sich hier um aufeinanderfolgende oder um einzelne Wochen handeln; für mehr als drei Wochen pro Kalenderjahr gibt es aber keine Bewilligungen. Diese Regel bezweckt, Umgehungen des generell geltenden Hundehaltungsverbots zu verhindern.
3. Die Bewilligungen werden mit der Auflage versehen, dass der Hund keine Mitbewohner durch Bellen stören darf, dass er zum Versäubern an einen Ort ausserhalb der Kolonie geführt werden muss und dass allfällige vom Hund verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden müssen. Das freie Laufenlassen des Hundes innerhalb der Kolonie ist nicht gestattet. Bei Verstössen gegen diese Auflagen kann die Bewilligung sofort rückgängig gemacht werden.
4. Die Kolonieverwalter erhalten Kopien aller für «Ferienhunde» erteilten Bewilligungen. Es gehört zu ihren Aufgaben, in Fällen, in denen diese Auflagen nicht eingehalten werden, den Inhaber der Bewilligung zu ermahnen und, wenn dies nichts nützt, der Verwaltung Meldung zu erstatten. Ebenso haben sie jedes Halten von Hunden ohne Bewilligung zu melden.